



5

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalveluiden läntisen lupayksikön arkkitehdin 23.4.2024 (718 §) tekemästä jätekatoksen rakentamista ja pihatoimintojen järjestelyjä koskevasta rakennuslupapäätöksestä

HEL 2024-006774 T 10 04 03

Facta 15-0879-24-A ja 15-7-24-OIK

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää jättää tutkimatta ***** tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden läntisen lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 23.4.2024 (718 §).

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalveluiden läntisen lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 23.4.2024 (718 §) myöntänyt Asunto-osakeyhtiö Mäntytie 3:lle rakennusluvan jätekatoksen rakentamiselle ja pihatoimintojen järjestelyille osoitteessa Mäntytie 3 sijaitsevalle tontille 91-15-620-3. Rakennusluvan lupatunnus on LP-091-2023-09989. Asian Facta-tunnus on 15-0879-24-A.

Lupapäätöksen kohdassa Toimenpide todetaan seuraavaa: Pihajärjestelyjä muokataan poistamalla kalliota, rakentamalla uusi osastoitu jätekatos ja perustamalla kolme latauspistein varustettua autopaikkaa pihalle. Kallion poistaminen toteutetaan kiilaamalla. Kallion poisto noin 50 m² alueelta, tilavuus noin 150 m³ (kallion keskimääräinen korkeus 3 m). Lisäksi riittävä kallion poisto asfalttipinnan pohjatöitä varten, sekä jätekatoksen perustuksia varten. Jätekatos osastoidaan ja verhotaan luonnonkivellä (liuskekivi, kuten asuinrakennuksen sokkelissa) sekä tammi-paneelein. Jätekatoksen kattorakenne toteutetaan viherkattona ja jätekatoksen yhteyteen toteutetaan sadevesikaivoon liitettävä linjakuivain. Uuden katoksen laajuus on 18 m². Olevat ulkoaskelmat oleskelualueelle kunnostetaan. Pihan korkealla osalla oleskelualue, kivetään osin liuskekivin, alueen kallionleikkauksen puoleisella sivulla aita toimii puotamisesteenä, kadun puolella ei muutosta nykyiseen. Vanha ulkova-rastorakenne puretaan.

Lupapäätöksen kohdassa Poikkeamiset todetaan seuraavaa: Poikkeaminen asemakaavasta 9318: Istutettavaa tontin osaa pienennetään



autopaikkojen ja jätekatoksen vuoksi. Perustelu: Jätekatoksen kattona niittykatto toimii kuitenkin istutettuna alueena, autopaikkojen määrä saadaan lähemmäs kaavan vaatimusta.

Lupakäsittelyn aikana luvan hakija totesi uuden jätekatoksen tarpeellisuuteen liittyen seuraavaa: Nykyinen jätekatos ei vastaa kokonsa tai sijaintinsa osalta käytön tarpeita. Katos on tontin perällä, ja se on alimitoitettu vaadittavia jäteastioita varten. Astialle pääseminen vaatii jyrkän mäen kiipeämistä, joka on etenkin talviaikaan haasteellista. Roska-auto ei mahdu ajamaan pihaan, jonka vuoksi roska-auto tukkii Mäntytien pitkäksi aikaa roska-astioiden tyhjennyksen yhteydessä.

Oikaisuvaatimus

Asunto-osakeyhtiö Mäntytie 3:n osakkeenomistajat ja talon asukkaat ***** ovat tehneet rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuajan kuluessa. Oikaisuvaatimuksessa todetaan seuraavaa:

Oikaisuvaatimusoikeuden perusteet

Oikaisuvaatimusoikeus on sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Olemme Asunto-osakeyhtiö Mäntytie 3 osakkaita ja asumme omistamassamme asunnossa, joka sijaitsee toisessa kerroksessa kadun puolella. Myönnetty rakennuslupa koskee tontin aluetta, joka näkyy suoraan kotimme ikkunoista ja vaikuttaa täten välittömästi etuumme sekä asumiseemme että omaisuuteemme.

Olemme päässeet tutustumaan rakennusluvan perusteena oleviin suunnitelmiin ensimmäisen kerran 19.4.2024 Helsingin kaupungin toimitettua ne meille tekemämme tietopyynnön perusteella. Ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä Asunto-osakeyhtiö Mäntytie 3:n hallitus: Ei ole tiedottanut osakkaita rakennusluvan hakemisesta. Ei ole jakanut osakkaille rakennuslupahakemukseen liittyviä suunnitelmia. Ei ole kuulut osakkaita tai antanut heille mahdollisuutta esittää huomioita lopullisista suunnitelmista.

Asunto-osakeyhtiö Mäntytie 3:n hallitus ei ole rakennuslupahakemuksen jättämisen yhteydessä pyytänyt yhdenvertaisuusperiaatteen vaatimaa suostumustamme suunnitelmiin, jotka aiheuttavat asuntomme sijainnin takia huomattavaa haittaa meille heikentämällä asuntomme yksityisyyden suojaa sekä asumisviihtyvyyttä, samalla kun ne pääsääntöisesti hyödyttävät muita Asunto-osakeyhtiö Mäntytie 3 asukkaita.

Miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta



Näkemyksemme mukaan suunnitelmissa, joille rakennuslupa on myönnetty, kahden kohdan korjaaminen on välttämätöntä. Nämä kohdat ovat:

1) Pihan korkean osan päälle suunniteltu oleskelualue. Tällä hetkellä viheralueena olevan kallion päälle on suunniteltu rakennettavaksi uusi oleskelualue, johon johdattavat erilliset, uudet liuskekiviaskelmat ja oleskelua mahdollistamaan on suunniteltu aita. Kyseistä aluetta ei ole tällä hetkellä suunniteltu oleskeluun, vaan siinä on monivuotisia kukkaistutuksia ja pensaita. Kyseinen alue näkyy suoraan kolmesta asuntomme ikkunasta ja on korkeudeltaan käytännössä meidän asuntomme ikkunoiden tasalla. Koska suunniteltu oleskelualue on sijoitettu suoraan meidän asuntomme ikkunoiden kohdalle ja asuntomme tasalle, on siltä suora ja esteetön näköyhteys suureen osaan kotiamme.

2) Kallion ja Mäntytien kulmauksessa katutasossa kasvava puu. Suunnitelmien mukaan kallion ja Mäntytien kulmauksessa katutasossa tällä hetkellä kasvava suurehko puu on tarkoitus kaataa ilman, että sitä korvattaisiin uudella vastaavalla puulla vastaavalle paikalle. Tämä puu on harvinaisuus piha-alueen kallion puolella ja näkyy suoraan useista meidän asuntomme ikkunoista. Puu toimii erityisesti meidän asunollemme sekä näkö- että meluesteenä vilkasliikenteisen Tukholmankadun suuntaan sekä suojaa kesäisin auringon paahteelta.

Mitä muutoksia päätökseen vaaditaan tehtäväksi

Rakennuslupapäätöksen perusteena olevia suunnitelmia ja siten myös itse rakennuslupaa tulee muuttaa seuraavasti: 1) Pihan korkean osan päälle suunniteltu oleskelualue. Uusi suunniteltu oleskelualue tulee joko siirtää, tai sitten oleskelualueen ja Mäntytie 3 talon väliin tulee istutuksilla rakentaa riittävä näkösuoja. 2) Kallion ja Mäntytien kulmauksessa katutasossa kasvava puu. Rakentaminen tulee suunnitella niin, että olemassa oleva puu on mahdollista säästää. Jos tämä osoittautuu mahdottomaksi, vastaava näkö- ja melusuoja tulee toteuttaa uusilla istutuksilla.

Perusteet, joilla muutoksia vaaditaan

Rakennuslupa on myönnetty suunnitelmien perusteella, jotka heikentävät huomattavasti yksityisyyden suojaa ja kotirauhaa erityisesti meidän asunnossamme (Suomen perustuslaki § 10). Toteutuessaan suunnitelmat heikentävät myös kotimme asumisviihtyvyyttä ja vaikuttavat omaisuuteemme. Haitta, joka tulee vaadituilla muutoksilla minimoida, aiheutuu kahdelta osin seuraavasti: 1) Pihan korkean osan päälle suunniteltu oleskelualue. Koska suunniteltu oleskelualue on sijoitettu suoraan meidän asuntomme ikkunoiden kohdalle ja asuntomme tasal-



le, on siltä suora ja läheinen näköyhteys suureen osaan kotiamme. Esi-
tetty suunnitelma heikentää siten selvästi asuntomme yksityisyyden
suojaa luomalla selvän ja esteettömän näköyhteyden suureen osaan
kotiamme alueelta, jolla oleskeluun suunnitelman myötä erikseen kan-
nustetaan. Tämä vähentää huomattavasti myös asumisviihtyvyyttä eri-
tyisesti meidän asunnossamme. 2) Kallion ja Mäntytien kulmauksessa
katutasossa kasvava puu. Kyseinen puu toimii erityisesti meidän asun-
nollemme sekä näkö- että meluesteenä vilkasliikenteisen Tukholman-
kadun suuntaan sekä suojaa kesäisin auringon paahteelta. Kyseisen
puun kaataminen heikentää siten selvästi asuntomme yksityisyyden
suojaa ja vähentää asumisviihtyvyyttä erityisesti meidän asunnossam-
me.

Luvan saajan vastine

Asunto-osakeyhtiö Mäntytie 3 on antanut vastineen oikaisuvaatimuk-
sen johdosta. Vastineessa todetaan muun ohella seuraavaa:

Tässä vastineessa As. Oy. Mäntytie 3:n hallitus vastaa jätekatoksen ja
latauspaikkojen rakennusluvasta tehtyyn oikaisuvaatimukseen. Hallitus
on toiminut yhtiökokouksen valtuuttamana ja rakennusluvan hakeminen
on ollut tärkeä osa hankkeen selvitystyötä. Suunnitellun pihamuutosten
vaikutukset olevaan tilanteeseen on kuvattu oikaisuvaatimuksessa vir-
heellisesti.

Hallituksen vastine Osakkaan vaatimukseen 1

Piirustuksiin merkitty oleskelualue on As. Oy. Mäntytie 3:n ainoa piha-
alue, joka on tälläkin hetkellä oleskelualueena. Se on yhtäläisesti kaik-
kien asuntojen edustalla eikä sen olevaan tilaan tule merkittäviä muu-
toksia suunnitelmassa. Oleskelualue koskee koko piha-alueita, joka si-
jaitsee taloyhtiön itäpuolelle. Pihaa on tarkoitus kehittää niin, että ra-
kennustöiden aiheuttama muutos viheralueeseen kompensoidaan.
Samalla parannetaan rapistunutta olevaa kulkureittiä pihalle ja raken-
netaan aita turvallisuussyistä. Muutokset eivät johda merkittävään
poikkeamaan piha-alueen nykyiseen käyttöön. Pihan käytettävimmältä
ja korkeimmalta paikalta on suurin näkyvyys ensimmäisen ja toisen
kerroksen asuntoihin 3 ja 5 (ei oikaisuvaatimuksen tehneen osakkaan
asuntoon).

Myös naapuritalo hyödyntää samaa kalliota oman pihansa osalta ja
tässä taloyhtiössä on asetettu jopa pöytäryhmät vastaavasti talon ikku-
noiden edustalle. Mäntytie 3:n osalta pöytäryhmiä ei ole suunniteltu ja
pyrimme vain helpottamaan pihallemme pääsyä. Mm. huoltoyhtiö käy
nostamassa siellä liputuspäivinä lipun salkoon ja pihaa käytetään sa-
tunnaisesti virkistyskäytössä.



Hallituksen vastine Osakkaan vaatimukseen 2

Puu ei tarjoa asukkaille merkittävää suojaa melulta tai auringonpaah-teelta. Asunnot 1, 2, 4, 5 ovat tämän suhteen hyvin yhdenvertaisia. Talomme asema ilmansuunnassa on sellainen, että kesällä auringon pais-taessa eteläsuunnasta, se on niin korkealla, että puun varjo ei osu ta-loomme. Tukholmankatu aukeaa talomme eteläpäädyssä laajalla alalla. Mainittu puu on suurimman osan vuodesta lehdetön, joten se ei anna talolle ääni tai valosuojaa. Puu ei myöskään estä näkemästä piha-alueelta asuntoihin. Puuta ei ole istutettu tarkoituksellisesti vaan se on kasvanut paikalleen rönsyten. Puuta on lukuisia kertoja typistetty ja katkottu, koska sillä ei ole katsottu olevan merkittävää roolia pihassa. Pihalla on useita muita puita. Pihasuunnitelmaan on merkitty uusia istu-tuksia kompensoimaan puun kaatamisen vaikutus viheralueeseen.

Päätösehdotuksen perustelut

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oi-keus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisu-vaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perus-teiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on: 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; 4) kunnalla; sekä 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten ar-viointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimuksen tekijät omistavat Asunto-osakeyhtiö Mäntytie 3:n omistaman asuinrakennuksen asunnon A 2 hallintaan oikeuttavat yh-tiön osakkeet ja asuvat tässä asunnossa. Asunto on rakennuksen toi-sen kerroksen Mäntytien puoleinen asunto. Rakennuksen hyväksytyis-sä pääpiirustuksissa asunto on merkitty 1. kerroksen asunnoksi. Ra-kennuksen alin kerros on pääpiirustuksissa merkitty kadun tasoksi.



Rakennusluvan mukaiset jätekatos, kolme autopaikkaa ja oleskelualue sekä oikaisuvaatimuksessa tarkoitettu puu sijaitsevat asunnon A 2 kaakkois-/itäpuolella ja asunnon ikkunoista on näkymä tälle alueelle.

Oikaisuvaatimuksen tekijöillä ei ole oikaisuvaatimusoikeutta maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1, 2, 4 tai 5 kohdan nojalla. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät ole 1 kohdassa tarkoitettuja viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajia tai haltijoita. He eivät ole myöskään 2 kohdassa tarkoitettuja sellaisen kiinteistön omistajia tai haltijoita, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa.

Arvioitaessa sitä, onko oikaisuvaatimuksen tekijöillä oikaisuvaatimusoikeus maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 3 kohdan nojalla, on todettava, että oikeuskäytännössä asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajilla ei ole katsottu olevan valitusoikeutta kuin ainoastaan joissakin erityistapauksissa. Rakennusluvan mukaisen rakentamisen ei ole tässä tapauksessa katsottava välittömästi vaikuttavan oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulla tavalla. Näin ollen oikaisuvaatimuksen tekijöillä ei ole oikaisuvaatimusoikeutta rakennuslupapäätöksestä.

Lopputulos

***** ei ole valitusoikeutta rakennusvalvontapalveluiden läntisen lupayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 23.4.2024 (718 §). Oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 125 §, 130 §, 135 §, 171 §, 175 §, 187 § ja 192 §

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 81 §

Hallintolaki 45 §

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 8 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää maankäyttö- ja rakennuslain 21.4 §:n tarkoittamista hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevista asioista.

Esittelijän perustelut



12.09.2024

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus. Pykälän 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla; sekä
- 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Rakennuslupapäätös on annettu julkipanon jälkeen ja viimeinen päivä tehdä oikaisuvaatimus on ollut 10.5.2024. Oikaisuvaatimus on toimitettu Helsingin kaupungin kirjaamoon 6.5.2024 ja rakennusvalvontapalveluille 7.5.2024, joten oikaisuvaatimus on tehty säädetyssä ajassa.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Ulpu Juvalainen

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26225
juha.vehvilainen(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|----------------------------|
| 1 | Liite 1 Sijaintikartta |
| 2 | Liite 2 Kiinteistökartta |
| 3 | Liite 3 Rakennuslupapäätös |
| 4 | Liite 4 Oikaisuvaatimus |



12.09.2024

Asia/5

5 Liite 5 Vastine
6 Liite 6 Asemakaava 9318

Oheismateriaali

1 1 OIK liite 1 valokuva 1
2 2 OIK liite 2 valokuva 2
3 3 OIK liite 3 valokuva 3
4 4 OIK liite 4 valokuva 4
5 5 Asemapiirros
6 6 Pohjapiirros
7 7 Julkisivupiirros
8 8 Leikkauspiirros
9 9 Pihasuunnitelma
10 10 Pohjapiirustus asuinrakennus

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Luvan saaja

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen